প্রাপক: মিদহাত মামা • **প্রেরক:** হাবীবুল হক (হাবীব)

আসসালামু আলাইকুম মামা।

নানাবাড়ির কুমারপাড়ার পারিবারিক সম্পত্তির সুষ্ঠু বণ্টন ও ভবিষ্যৎ উন্নয়ন পরিকল্পনা নিয়ে আপনার সঙ্গে খোলামেলা আলোচনা করার উদ্দেশ্যে এই পত্রটি লিখছি। আপনি আমাদের অভিভাবক এবং পুরো প্রক্রিয়ার সার্বিক দায়িত্বে রয়েছেন; তাই সব বিষয়ে স্পষ্টতা ও সঠিক তথ্য পাওয়ার জন্য আপনার চেয়ে নির্ভরযোগ্য আর কেউ হতে পারে না।

১. ছোটখালার প্রাপ্ত জমি এবং এর বিশেষ সুবিধাসমূহ

প্রথমেই স্পষ্ট করতে চাই—সামনের ৬ শতাংশ জমি ছোটখালাকে দেওয়ার বিষয়ে মুরব্বিরা যে ঐকমত্যে পৌঁছেছেন, সে সিদ্ধান্তের প্রতি আমাদের পূর্ণ শ্রদ্ধা রয়েছে এবং আমরা তা নিঃসংকোচে মেনে নিয়েছি।

তবে সম্পত্তির সামগ্রিক সুবিধার ভারসাম্য বোঝার স্বার্থে জমিটির কিছু বিশেষ দিক উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক মনে করি:

- **বাণিজ্যিক ও আবাসিক বহুমুখী উপযোগিতা:** জমিটির সম্মুখভাগে প্রধান সড়ক এবং পাশে গলি থাকায় এটি একই সঙ্গে বাণিজ্যিক মার্কেট ও আবাসিক ফ্ল্যাট নির্মাণের জন্য অত্যন্ত উপযোগী। ইতোমধ্যে নির্মিত ভবনটিতেও এই দ্বৈত সুবিধা নিশ্চিত করা হয়েছে।
- **উচ্চ বাজারমূল্য ও দ্রুত বিক্রয়ের সুবিধা:** মূল সড়কের ওপর অবস্থিত হওয়ায় এই জমির শতাংশপ্রতি মূল্য গলির ভেতরের জমির চেয়ে উল্লেখযোগ্য হারে বেশি (এলাকাভেদে কাঠাপ্রতি ৫ থেকে ১০ লাখ টাকা বা তদূর্ধ্ব)। একই সাথে মূল সড়কের জমি ক্রেতাদের দ্রুত দৃষ্টি আকর্ষণ করায় তা সহজে ও দ্রুততম সময়ে বিক্রি করা সম্ভব।
- **যৌথ বিক্রয়ের অতিরিক্ত সুবিধা:** ছোটখালার ৬ শতাংশের সাথে বাকি অংশীদারদের আরও ৪ শতাংশ জমি যুক্ত করে একত্রে ১০ শতাংশের একটি বড় প্লট হিসেবে বিক্রি করা হয়েছে। খণ্ডিত জমির তুলনায় বড় আকারের প্লটের প্রতি ক্রেতাদের আগ্রহ সবসময় বেশি থাকে, যা জমিটির সর্বোচ্চ বাজারমূল্য নিশ্চিত করতে বড় ভূমিকা রেখেছে।
- **অবস্থান ও পরিমাণের কারণে আর্থিক প্রাপ্তির ব্যবধান:** দুই বোনের পারিবারিক মর্যাদা ও অধিকার সমান হলেও, অবস্থান ও পরিমাণের পার্থক্যের কারণে প্রাপ্ত অর্থে বড় ধরনের ব্যবধান রয়েছে। উদাহরণস্বরূপ, ছোটখালা ৬ ডেসিমাল জমি ৩৫ লাখ টাকা দরে বিক্রি করলে পেতে পারেন ২ কোটি ১০ লাখ টাকা; পক্ষান্তরে গলির ভেতরে থাকা অপর অংশীদার ২ ডেসিমাল জমি ২০ লাখ টাকা দরে বিক্রি করলে পাবেন ৪০ লাখ টাকা। অর্থাৎ অবস্থান ও আয়তনের সুবিধায় ছোটখালা আর্থিকভাবে সুবিধাজনক স্থানে রয়েছেন।
- **আমাদের অংশের পুরাতন বাড়ির বর্তমান বাস্তবতা:** যদিও আমরা স্বীকার করি যে, সমঝোতার সময় আমাদের অংশে থাকা পুরাতন বাড়িটির একটি ভালো আর্থিক মূল্য ধরা হয়েছিল; তবে দীর্ঘ সময়ে যথাযথ পরিচর্যা ও রক্ষণাবেক্ষণের অভাবে বাড়িটির সেই মূল্য আর চুক্তিকালীন অবস্থার মতো থাকেনি, বরং দিন দিন এর গুণগত মান ও উপযোগিতা ক্রমশ অবনতির দিকে গেছে।

এ বিষয়গুলো কোনো অভিযোগ হিসেবে নয়, বরং পারিবারিক সম্পদে কে কতটা সুবিধাজনক অবস্থানে রয়েছেন—তার বাস্তব চিত্রটি স্মরণে রাখার জন্যই তুলে ধরা।

২. বিক্রি হওয়া অতিরিক্ত ৪ শতাংশ জমির অর্থ বণ্টন

ছোটখালার জমির সাথে অন্য অংশীদারদের যে অতিরিক্ত ৪ শতাংশ জমি একত্র করে মোট ১০ শতাংশ হিসেবে বিক্রি করা হয়েছিল, সেখানে ইতোমধ্যে বহুতল ভবন নির্মিত হয়ে গেছে এবং বিক্রির সমুদয় অর্থ প্রায় পাঁচ বছর আগে (২০২০ সালে) আপনাদের হস্তগত হয়েছে।

আমাদের বিনীত জিজ্ঞাসা—এই বিক্রয়লব্ধ অর্থ সংশ্লিষ্ট অংশীদারদের মাঝে বণ্টনের প্রক্রিয়াটি আর কতদিন পর সম্পন্ন হবে? বিষয়টি দীর্ঘদিন ঝুলে থাকায় অংশীদারদের মনে অনিশ্চয়তা তৈরি হচ্ছে, যার অবসান হওয়া প্রয়োজন।

৩. অবশিষ্ট ৬ শতাংশ জমিতে প্রস্তাবিত ভবনের ফ্ল্যাট বণ্টন

অবশিষ্ট জমির ওপর ডেভেলপারের মাধ্যমে যে নতুন ভবন নির্মাণের পরিকল্পনা চলছে, সেখানে ভূমির মালিকদের ফ্ল্যাট বরাদ্দের ক্ষেত্রে একটি বিষয় বিশেষভাবে বিবেচনায় নেওয়ার অনুরোধ জানাচ্ছি।

মালিকপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটগুলো যেন ভবনের **প্রথম তিন তলার (২য় ও ৩য় আবাসিক তলা)** মধ্যেই রাখা হয়। এর পেছনে সুস্পষ্ট বাস্তব কারণ রয়েছে:

- **ব্যবহারিক ও ভাড়ার উপযোগিতা:** নিচের দিকের ফ্ল্যাটে ওঠানামা সহজ ও বয়োবৃদ্ধদের জন্য স্বস্তিদায়ক। ফলে ভাড়াটিয়াদের কাছে এর চাহিদা সবসময় বেশি থাকে এবং আকর্ষণীয় ভাড়া নিশ্চিত হয়।
- **পুনর্বিক্রয়মূল্য (Resale Value):** ভবিষ্যতে বিক্রির প্রয়োজনে ২য় বা ৩য় তলার ফ্ল্যাটের ক্রেতা দ্রুত পাওয়া যায় এবং সাত বা আটতলার তুলনায় এর বাজারমূল্যও বেশি হয়ে থাকে।
- **বণ্টনের ভারসাম্য:** প্রতি তলায় দুটি করে ইউনিট থাকলে নিচতলার পার্কিং বাদে ২য় ও ৩য় তলায় মোট ৪টি ফ্ল্যাট পাওয়া সম্ভব। এখানে যেহেতু তিন বোন ও এক ভাইয়ের অংশীদারত্ব রয়েছে, তাই প্রথম চারজনকে এই প্রথম দুই আবাসিক তলাতেই ফ্ল্যাট বরাদ্দ দেওয়া যৌক্তিক হবে। ভাইয়ের অবশিষ্ট প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি পরবর্তী তলা থেকে দেওয়া যেতে পারে।

বিশেষ করে, ছোটখালা ইতোমধ্যেই সামনের জমির মাধ্যমে সর্বোচ্চ বাণিজ্যিক ও আর্থিক সুবিধা পেয়েছেন। তাই অবশিষ্ট ৬ শতাংশ জমিতে নতুন ভবন নির্মাণের সময় অন্য অংশীদারদের ফ্ল্যাটের অবস্থান ও সুবিধার বিষয়টিও যথাযথ গুরুত্বের সঙ্গে বিবেচনা করা প্রয়োজন।

৪. বিদ্যমান চারটি গ্যাস সংযোগের বণ্টন

উক্ত সম্পত্তিতে বর্তমানে মোট ৪টি গ্যাস সংযোগ রয়েছে।

আমাদের জানার বিষয় হলো—এই ৪টি সংযোগ কি চারজন অংশীদারের (তিন বোন ও এক ভাই) মাঝে একটি করে সুনির্দিষ্টভাবে বরাদ্দ থাকবে, নাকি এ নিয়ে ভিন্ন কোনো পরিকল্পনা রয়েছে?

বিষয়টি আগে থেকেই নির্ধারিত থাকলে ফ্ল্যাট হস্তান্তরের পর কোনো ধরনের বিভ্রান্তি বা ব্যবহারিক জটিলতা সৃষ্টি হবে না।

৫. ফ্ল্যাট ও ইউটিলিটি সংযোগে মালিকানা প্রমাণের দাপ্তরিক কাগজপত্র

ফ্ল্যাট হস্তান্তরের পর বিভিন্ন দাপ্তরিক বা অফিশিয়াল প্রয়োজনে মালিকানা প্রমাণের জন্য আমাদেরকে কোন ধরনের কাগজপত্র (যেমন: সাব-কবলা দলিল বা রেজিস্ট্রেশন কপি) প্রদান করা হবে?

সাধারণত জমির মূল দলিলে নাম থাকলে কিংবা ফ্ল্যাটের সুনির্দিষ্ট রেজিস্ট্রেশন থাকলে সহজেই বিদ্যুৎ বিল ও গ্যাস বিলের মতো ইউটিলিটি সংযোগে নিজস্ব নাম অন্তর্ভুক্তি বা নামজারি করা সম্ভব হয়।

ভবিষ্যতে কোনো ধরনের প্রশাসনিক জটিলতা ছাড়া বিদ্যুৎ ও গ্যাস বিলে নিজের নাম অন্তর্ভুক্তকরণ এবং নির্বিঘ্ন মালিকানা নিশ্চিতের বিষয়টি কীভাবে সুরাহা করার পরিকল্পনা রয়েছে—সে বিষয়ে আপনার সুস্পষ্ট দিকনির্দেশনা প্রত্যাশা করছি।

৬. আমাদের প্রশ্ন করার উদ্দেশ্য ও প্রেক্ষাপট

মামা, এতগুলো বিষয় বিস্তারিত জানতে চাওয়ার কারণে আপনি যেন কোনোভাবেই মনে না করেন যে আমরা আপনার কোনো কর্মকাণ্ড নিয়ে সন্দেহ প্রকাশ করছি, কিংবা আপনার সিদ্ধান্তের প্রতি অনাস্থা দেখাচ্ছি।

আমাদের এই জানার একমাত্র উদ্দেশ্য হলো যেকোনো ধরনের ধোঁয়াশা, হতাশা বা অনুমানভিত্তিক ধারণার অবসান ঘটিয়ে পারিবারিক স্বচ্ছতা ও অন্তরের প্রশান্তি লাভ করা। ইসলামের ইতিহাসেও আমরা দেখি—আল্লাহর প্রিয় বান্দা, শ্রেষ্ঠ নবী-রাসুল এবং সম্মানিত ফেরেশতাগণও বিভিন্ন বিষয়ে প্রশ্ন করেছেন। তাঁদের প্রশ্ন করা কখনোই অবাধ্যতা বা অসম্মান ছিল না, বরং তা ছিল হিকমত অনুধাবন ও অন্তরের গভীর প্রশান্তি লাভের মাধ্যম।

যেমন:

প্রথম উদাহরণ: ফেরেশতাদের প্রশ্ন

আল্লাহ তাআলা যখন পৃথিবীতে মানুষ সৃষ্টি করার ইচ্ছার কথা ফেরেশতাদের জানিয়েছিলেন, তখন ফেরেশতারা রক্তপাত ও ফেতনার সম্ভাবনা নিয়ে প্রশ্ন করেছিলেন কেবল সৃষ্টির পেছনের খোদায়ী হিকমত ও উদ্দেশ্য অনুধাবনের জন্য; কোনো অবাধ্যতা বা অস্বীকৃতি থেকে নয়।

💡 এখান থেকে স্পষ্ট হয়—উদ্দেশ্য ও রহস্য জানার আগ্রহ কখনোই অসৌজন্যতা নয়।

দ্বিতীয় উদাহরণ: ইবরাহিম (আ.)-এর প্রশ্ন

হজরত ইবরাহিম (আ.) আল্লাহ তাআলার ক্ষমতা ও মৃতকে জীবিত করার বিষয়ে পূর্ণ বিশ্বাসী হওয়া সত্ত্বেও তা চাক্ষুষ দেখার আর্জি জানিয়েছিলেন অন্তরের গভীর প্রশান্তি অর্জনের জন্য (*"লি ইয়াত্বমাইন্না কালবি"*—যেন আমার হৃদয় প্রশান্ত হয়)। আল্লাহ তাআলাও তাঁর সেই জিজ্ঞাসাকে সমাদর করে চারটি পাখির মাধ্যমে নিদর্শন দেখিয়েছিলেন।

💡 অর্থাৎ, পূর্ণ বিশ্বাস থাকা সত্ত্বেও নিশ্চিত জ্ঞান ও অন্তরের প্রশান্তি পাওয়ার আকাঙ্ক্ষা বিশ্বাসের বিপরীত নয়।

তৃতীয় উদাহরণ: মুসা (আ.)-এর প্রশ্ন

হজরত মুসা (আ.) আল্লাহ তাআলার সঙ্গে সরাসরি কথা বলার সৌভাগ্য অর্জন করেছিলেন। এরপরও তিনি আল্লাহর কাছে তাঁকে দেখার আকাঙ্ক্ষা প্রকাশ করেছিলেন।

💡 এ ঘটনাটিও আমাদের শেখায়, আল্লাহর সঙ্গে সম্পর্ক ও বিশ্বাস থাকা সত্ত্বেও মানুষের মনে জানার, দেখার এবং আরও ভালোভাবে উপলব্ধি করার আকাঙ্ক্ষা থাকতে পারে।

অতএব মামা, আমাদের এই প্রশ্নগুলোও ঠিক তেমনই স্বাভাবিক জানার তাগিদ থেকে করা। আমরা চাই পারিবারিক সম্পত্তির প্রতিটি বিষয়—কে কতটুকু পেলেন, বিক্রির অর্থ কীভাবে বণ্টন হলো, এবং ডেভলপারের ফ্ল্যাটের হিসাব কী—সবার সামনে দিবালোকের মতো স্পষ্ট থাকুক। আজ কোনো অস্পষ্টতা না থাকলে ভবিষ্যতে কারও মনে ভুল বোঝাবুঝি বা মনোমালিন্য তৈরির কোনো অবকাশ থাকবে না।

আপনি আমাদের অভিভাবক। আপনার প্রতি আমাদের শ্রদ্ধা ও আস্থা অটুট রয়েছে। সেই অধিকার ও আন্তরিকতার জায়গা থেকেই বিষয়গুলো আপনার সমীপে তুলে ধরলাম।

আশা করি, আপনি বিষয়গুলো ইতিবাচকভাবে গ্রহণ করবেন এবং সুবিধাজনক সময়ে বিষয়গুলোর সুস্পষ্ট ব্যাখ্যা দিয়ে আমাদের আশ্বস্ত করবেন।

জাযাকাল্লাহু খাইরান, মামা।

***বিশেষ দ্রষ্টব্য:** এখানে জমির যে ১৬ শতাংশ, ১০ শতাংশ ও অবশিষ্ট ৬ শতাংশের হিসাব উল্লেখ করেছি, তা সম্পূর্ণই আমার শোনা হিসাব। প্রকৃত ও সঠিক হিসাব আপনার জানা রয়েছে; আমার কাছে এ বিষয়ে পূর্ণাঙ্গ তথ্য নেই। তাই হিসাবের কোথাও ভুল বা অসংগতি থাকলে দয়া করে আমাকে সঠিক তথ্যটি জানাবেন।

বিনীত,

হাবীবুল হক

ইবনে আসমা বিনতে আব্দুর রহমান রাহ. ও ফয়জুল হক

৬৪/১, ব্লক সি, কুমারপাড়া, সিলেট

তারিখ: শুক্রবার, ৬ নভেম্বর ২০২৬